

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1



TERRENOS URBANOS + BENFEITORIAS

RUA 13 DE MAIO, 1240

VILA GLORIA

CAMPO GRANDE / MS

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	6
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	6
4.2. IMÓVEIS URBANOS	7
4.2.1 – DESCRIÇÃO GERAL	7
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	19
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO.	19
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA	22
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	22
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	22
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	23
5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	23
5.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO	24
5.2.1 METODOLOGIA APLICADA	24
5.2.2 PESQUISA DE MERCADO	25
5.3. TRATAMENTO DE DADOS	27
5.3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	27
5.4. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	29
5.4.1 METODOLOGIA APLICADA	29
5.4.2 IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721)	29
5.4.3 DEPRECIACÃO FÍSICA	30
5.4.4 CUSTO DE REEDIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES	31
5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	32
5.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	34
5.7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	36
6. ANEXOS	39

1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 1326221;
- **Solicitante:** *Mega Leilões*;
- **Objeto:** Terrenos Urbanos + Benfeitorias;
- **Endereço:** Rua 13 de Maio – Vila Gloria – Campo Grande / MS;
- **Data:** Outubro de 2021;
- **Finalidade:** Determinação dos Valores de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

4

Matrícula 138276	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 1.050.000,00 (Hum milhão e cinquenta mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 345.000,00 (Trezentos e quarenta e cinco mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 1.395.000,00 (Hum milhão trezentos e noventa e cinco mil Reais)
d) Valor de liquidez	R\$ 1.100.000,00 (Hum milhão e cem mil Reais)

Matrícula 199463	
ITEM	VALOR
a) Valor de Mercado - Terreno	R\$ 1.970.000,00 (Hum milhão novecentos e setenta mil Reais)
b) Valor de liquidez	R\$ 1.500.000,00 (Hum milhão e quinhentos mil Reais)

Matrícula 55717	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 7.420.000,00 (Sete milhões quatrocentos e vinte mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 2.700.000,00 (Dois milhões e setecentos mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 10.120.000,00 (Dez milhões cento e vinte mil Reais)
d) Valor de liquidez	R\$ 7.900.000,00 (Sete milhões e novecentos mil Reais)

Matrícula 100686	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões trezentos e cinquenta mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 540.000,00 (Quinhentos e quarenta mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 2.890.000,00 (Dois milhões oitocentos e noventa mil Reais)
d) Valor de liquidez	R\$ 2.270.000,00 (Dois milhões duzentos e setenta mil Reais)

Matrícula 89862	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 990.000,00 (Novecentos e noventa mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 2.190.000,00 (Dois milhões, cento e noventa mil Reais)
d) Valor de liquidez	R\$ 1.700.000,00 (Hum milhão e setecentos mil Reais)

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliados apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, os imóveis possuem boa localização, região dotada de infraestrutura, com proximidade ao Centro da cidade e fácil acesso à Avenida Rodolfo José Pinho e a Avenida Fernando Corrêa da Costa, assim facilitando o acesso aos demais bairros circunvizinhos.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis são favorecidos pela posição de meio de quadra em via coletora de fluxo moderado, topografia plana e formato regular. Suas benfeitorias podem ser consideradas regulares, com idade aparente de 10 anos e boa distribuição arquitetônica.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante nos forneceu as cópias das Matrículas de n.ºs 138.276, 199.463, 55.717, 100.686 e 89.862 expedidas pelo Registro geral de imóveis da 1ª Circunscrição. As cópias dos referidos documentos encontram-se anexadas ao final do presente laudo avaliatório. Cabe salientar que as matrículas números 138276 e 89862 encontram-se com alienação bancária que correspondem a 16,17% da área total do terreno.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

4.2. IMÓVEIS URBANOS

4.2.1 – Descrição Geral

Os imóveis avaliados, tratam-se de cinco terrenos urbanos e quatro prédios comerciais. As edificações possuem idade aparente de 10 anos, estado de conservação regular e padrão construtivo normal. O Imóvel está em uma das principais vias da cidade, Rua 13 de Maio.

Abaixo, quadro de áreas e as respectivas porcentagens:

Item	Matrícula	Lote	Quadra	Área de Terreno (m²)	% do Terreno	Área Construída (m²)	% da Construção
1	89862	20	12	627,75	8,64	1.132,75	21,24
2	138276	21	12	546,75	7,53	491,59	9,22
3	199463	22	12	1023	14,08	0	0,00
4	55717	17, 18 e 19	12	3847,65	52,97	3095,67	58,05
5	100686	16	12	1218,75	16,78	612,7	11,49
Total				7263,9	100	5.332,71	100

Cabe salientar que as edificações estão unificadas, e perfazem um único prédio, impossibilitando de desmembrá-las.

Segue abaixo memorial fotográfico:



Detalhes Gerais

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

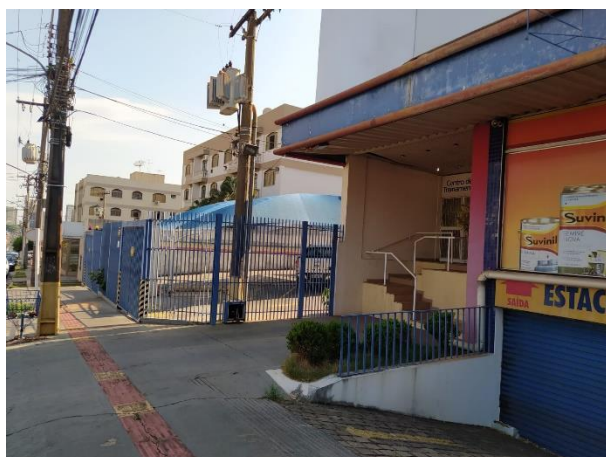
Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

10



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar

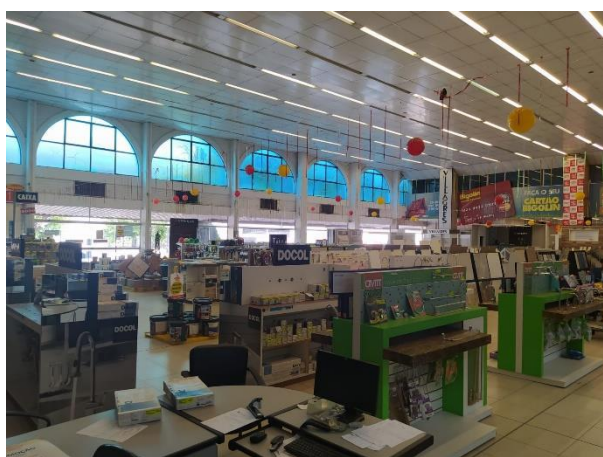
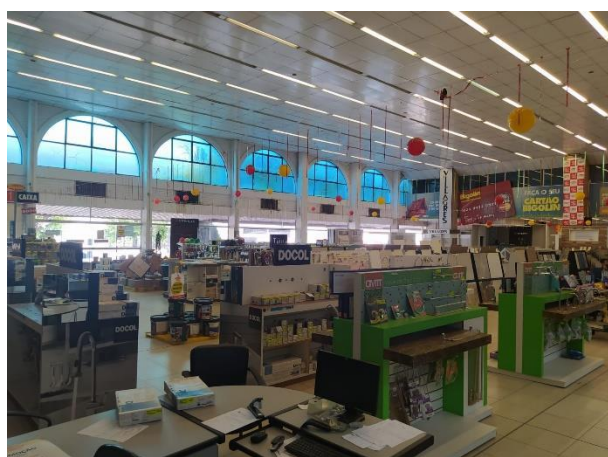
Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

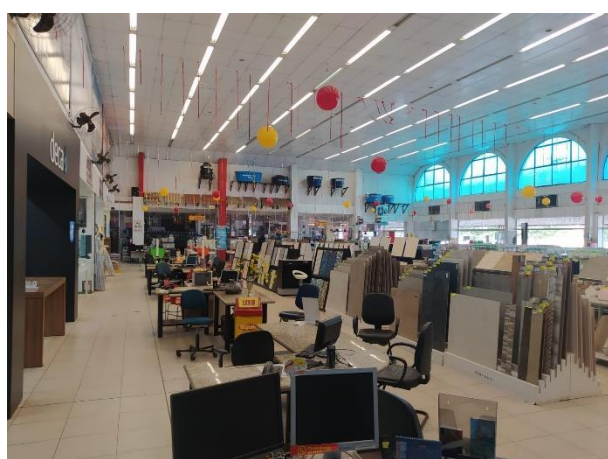
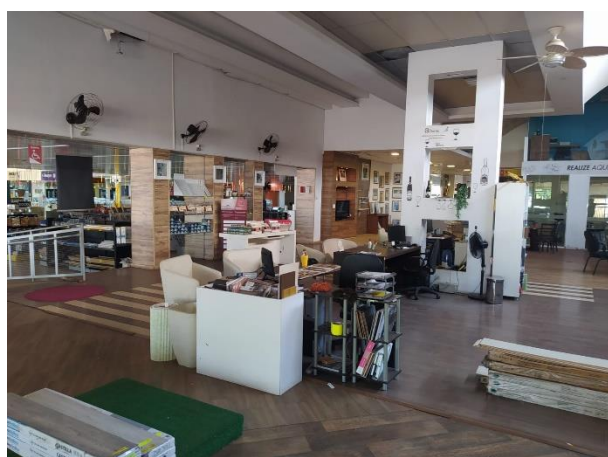
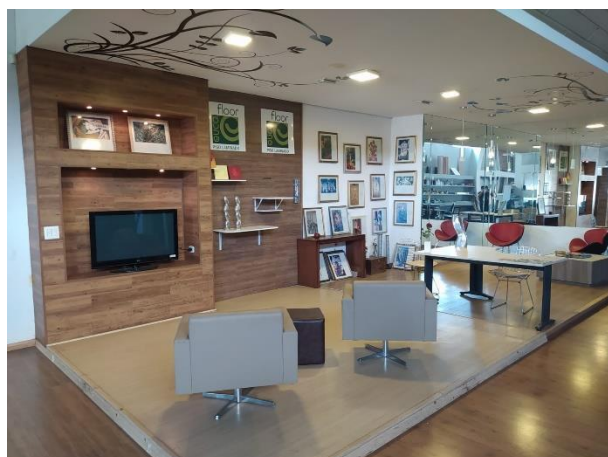
Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar

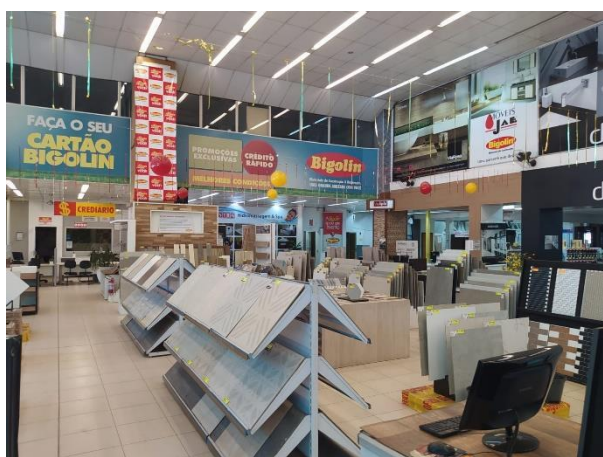
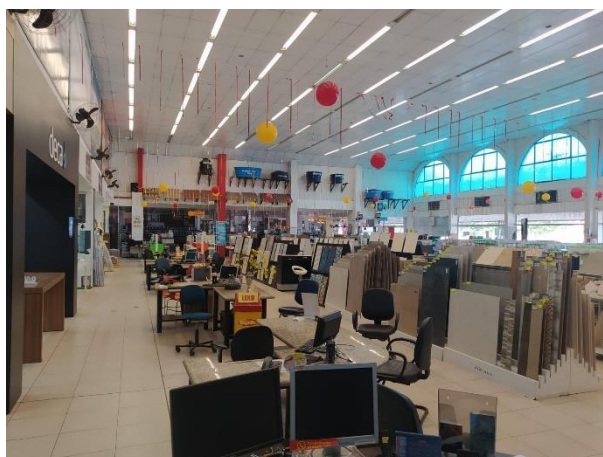
Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar

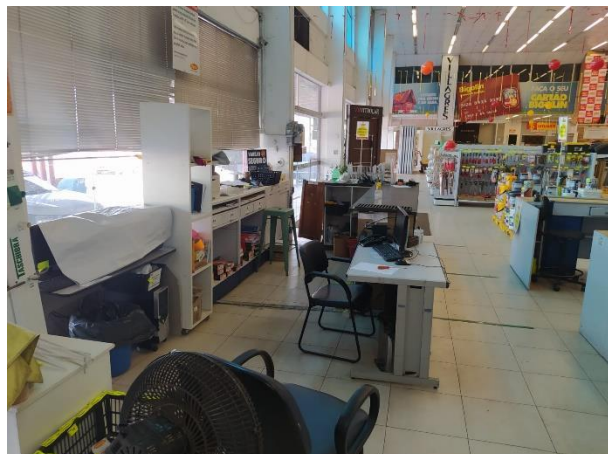
Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

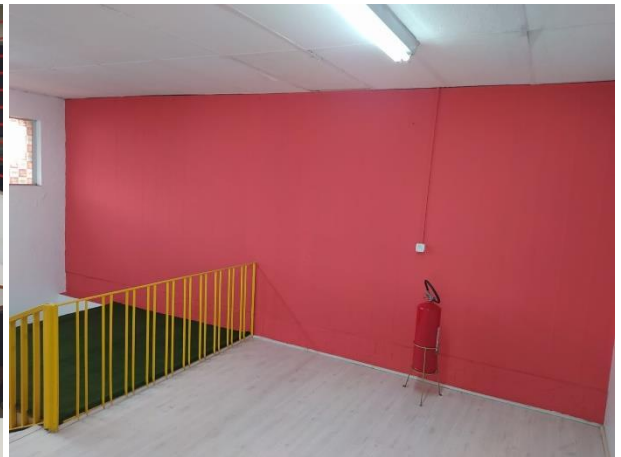
Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

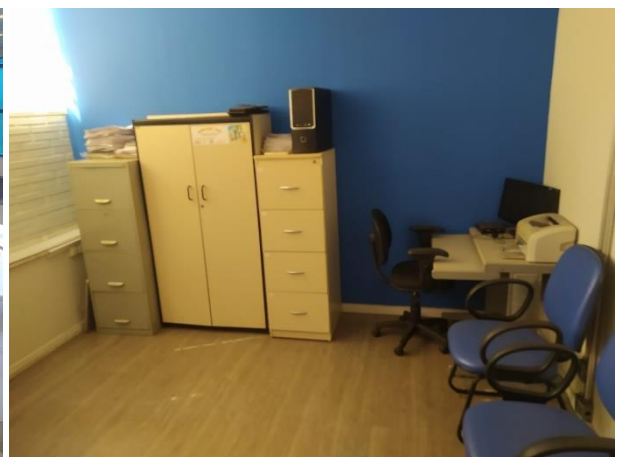
Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

17



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

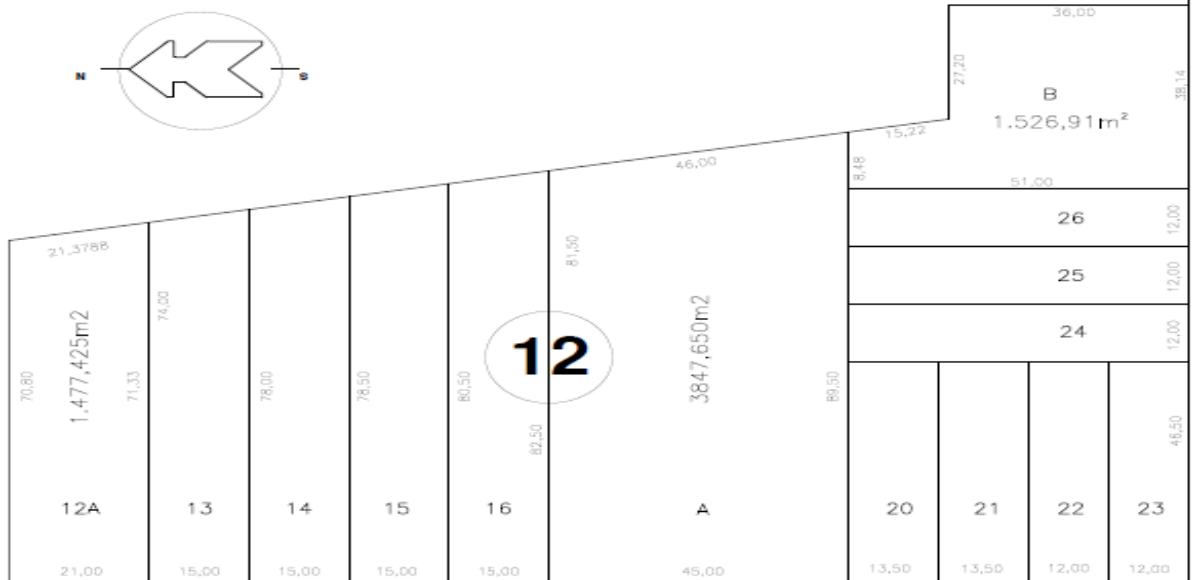
Os imóveis avaliados situam-se em posição de meio de quadra na Rua 13 de Maio, nº 1240 – Vila Gloria – Campo Grande / MS.

A condição de acesso é favorável. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação é uma via coletora que recebe pavimentação asfáltica;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é moderada no logradouro do imóvel.



Detalhes acesso – Rua Professor Severino Ramos de Queiroz



RUA 13 DE MAIO



Croqui

Item	Matrícula	Lote	Quadra
1	138.276	21	12
2	199.463	22	12
3	55.717	17, 18 e 19	12
4	100.686	16	12
5	89.862	20	12

4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo;
- Etc.

4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação mista, sendo tanto de imóveis residenciais, indústrias e comércio.

O padrão dos prédios e casas na vizinhança é normal, o nível Sócio-Econômico da região é normal.

4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Comércio;
- Centro de ensino;

- Supermercados;
- Restaurante;
- Agência bancária;
- Segurança pública;
- Templos religiosos;
- Lanchonetes;
- Serviços de saúde;
- Etc;

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + VB) \cdot FC$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.3 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.4 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

5.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO

5.2.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2019. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.2.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi utilizado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

5.3.1 Determinação do Valor de Mercado

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de terreno do imóvel avaliando, em Outubro de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

Matrícula 138276	
ITEM	VALOR
Mercado - Terreno	R\$ 1.050.000,00 (Hum milhão e cinquenta mil Reais)

Matrícula 199463	
ITEM	VALOR
Mercado - Terreno	R\$ 1.970.000,00 (Hum milhão, novecentos e setenta mil Reais)

Matrícula 55717	
ITEM	VALOR
Mercado - Terreno	R\$ 7.420.000,00 (Sete milhões, quatrocentos e vinte mil Reais)

Matrícula 100686	
ITEM	VALOR
Mercado - Terreno	R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões, trezentos e cinquenta mil Reais)

Matrícula 89862	
ITEM	VALOR
Mercado - Terreno	R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil Reais)

5.4. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

5.4.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

5.4.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimativa do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde: C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 6,15%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,0615) \times (1 + 0,05)] - 1 = 22,61\%$$

5.4.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

5.4.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em Outubro de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

Matrícula 138276	
ITEM	VALOR
Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 345.000,00 (Trezentos e quarenta e cinco mil Reais)

Matrícula 55717	
ITEM	VALOR
Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 2.700.000,00 (Dois milhões e setecentos mil Reais)

Matrícula 100686	
ITEM	VALOR
Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 540.000,00 (Quinhentos e quarenta mil Reais)

Matrícula 89862	
ITEM	VALOR
Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 990.000,00 (Novecentos e noventa mil Reais)

5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno

VB é o valor das edificações e benfeitorias não averbadas

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Outubro de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

Matrícula 138276	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 1.050.000,00 (Hum milhão e cinquenta mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 345.000,00 (Trezentos e quarenta e cinco mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 1.395.000,00 (Hum milhão trezentos e noventa e cinco mil Reais)

Matrícula 199463	
ITEM	VALOR
Mercado - Terreno	R\$ 1.970.000,00 (Hum milhão novecentos e setenta mil Reais)

Matrícula 55717	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 7.420.000,00 (Sete milhões quatrocentos e vinte mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 2.700.000,00 (Dois milhões e setecentos mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 10.120.000,00 (Dez milhões, cento e vinte mil Reais)

Matrícula 100686	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões trezentos e cinquenta mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 540.000,00 (Quinhentos e quarenta mil Reais)
c) Total (a+b)	R\$ 2.890.000,00 (Dois milhões, oitocentos e noventa mil Reais)

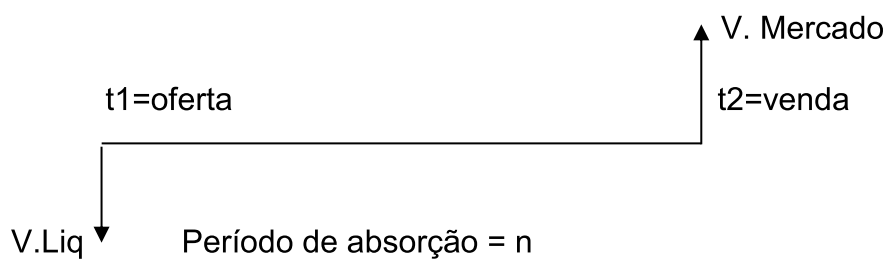
Matrícula 89862	
ITEM	VALOR
a) Terreno	R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil Reais)
b) Edificações, pavimentações e demais benfeitorias	R\$ 990.000,00 (Novecentos e noventa mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 2.190.000,00 (Dois milhões, cento e noventa mil Reais)

5.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t_1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os

rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

35

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Outubro de 2021, por arredondamento, equivale à:

Matrícula 138276	
ITEM	VALOR
Valor de liquidez	R\$ 1.100.000,00 (Hum milhão e cem mil Reais)

Matrícula 199463	
ITEM	VALOR
Valor de liquidez	R\$ 1.500.000,00 (Hum milhão e quinhentos mil Reais)

Matrícula 55717	
ITEM	VALOR
Valor de liquidez	R\$ 7.900.000,00 (Sete milhões e novecentos mil Reais)

Matrícula 100686	
ITEM	VALOR
Valor de liquidez	R\$ 2.270.000,00 (Dois milhões, duzentos e setenta mil Reais)

Matrícula 89862	
ITEM	VALOR
Valor de liquidez	R\$ 1.700.000,00 (Hum milhão e setecentos mil Reais)

5.7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 1 página 16 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de . informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

Pontuação alcançada: 15 pontos

Tabela 2 página 18 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 40%	> 50%
NOTA	Observar subseção 9.1 .		

O Grau de Precisão alcançado é III.

6. ANEXOS

39

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 15 de Outubro de 2021.



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil – CREA 156.856

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Ele.	Endereço	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado
1	Rua Pernambuco	Centro	525,00	R\$ 520.000,00
2	Avenida Calogeras	Centro	484,00	R\$ 830.000,00
3	Rua 14 de Julho	Centro	675,00	R\$ 1.690.000,00
4	Rua Dom Aquino	Centro	1.662,00	R\$ 1.662.700,00
5	Rua Antônio Maria Coelho	Centro	1.020,00	R\$ 870.000,00
6	Rui Barbosa	Centro	900,00	R\$ 1.350.000,00
7	Avenida Calogeras	Centro	484,00	R\$ 830.000,00
8	Rui Barbosa	Centro	800,00	R\$ 1.400.000,00
9	Avenida Mato Grosso	Centro	800,00	R\$ 1.500.000,00

Ele.	V. unit. R\$/m²	Formato	Vocação	Topografia	Posição	Fluxo	Contato
1	R\$ 990,48	Irregular	Residencial	Leves Ondulações	Meio de Quadra	Baixo	(67) 3014-7077
2	R\$ 1.714,88	Regular	Comercial	Semiplano	Meio de Quadra	Intenso	(67) 9917-11221
3	R\$ 2.503,70	Regular	Comercial	Plano	Esquina	Moderado	(67) 9917-11221
4	R\$ 1.000,42	Irregular	Residencial	Leves Ondulações	Meio de Quadra	Moderado	(67) 99873-3020
5	R\$ 852,94	Irregular	Residencial	Leves Ondulações	Meio de Quadra	Moderado	(67) 99668-5556
6	R\$ 1.500,00	Regular	Residencial	Semiplano	Meio de Quadra	Baixo	(67) 99229-7278
7	R\$ 1.714,88	Regular	Comercial	Semiplano	Meio de Quadra	Intenso	(67) 3014-7077
8	R\$ 1.750,00	Regular	Comercial	Plano	Meio de Quadra	Baixo	(67) 3014-7077
9	R\$ 1.875,00	Regular	Comercial	Plano	Esquina	Intenso	(67) 3387-6065

Ele	Link
1	https://www.vempracasa.com/imovel/venda/excelente-terreno-na-rua-pernambuco/89857/RESULTADO_BUSCA
2	https://www.vempracasa.com/imovel/venda/excelente-localizacao-para-investidores/90979/RESULTADO_BUSCA
3	https://www.vempracasa.com/imovel/venda/terreno-localizado-na-rua-14-de-julho-proximo-a-av-fernando-correa-da-costa/89989/RESULTADO_BUSCA
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-campo-grande-ms-1662m2-id-2519656296/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-campo-grande-ms-1020m2-id-2518451089/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-campo-grande-ms-900m2-id-2519929279/
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-campo-grande-ms-484m2-id-2536301702/
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-campo-grande-ms-800m2-id-2432688902/
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-campo-grande-ms-800m2-id-2466734682/

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atratividade
1	990,48	525,00	Baixo
2	1.714,88	484,00	Médio
3	2.503,70	675,00	Alto
4	1.000,42	1.662,00	Baixo
5	852,94	1.020,00	Baixo
6	1.500,00	900,00	Médio
7	1.714,88	484,00	Médio
8	1.750,00	800,00	Alto
9	1.875,00	800,00	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes :

- Área (m²) : Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade : Variável qualitativa que determina a atratividade do imóvel, com base na somatória das características como a vocação, topografia, posição do imóvel, formato e o fluxo da via..

Classificação :

Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;

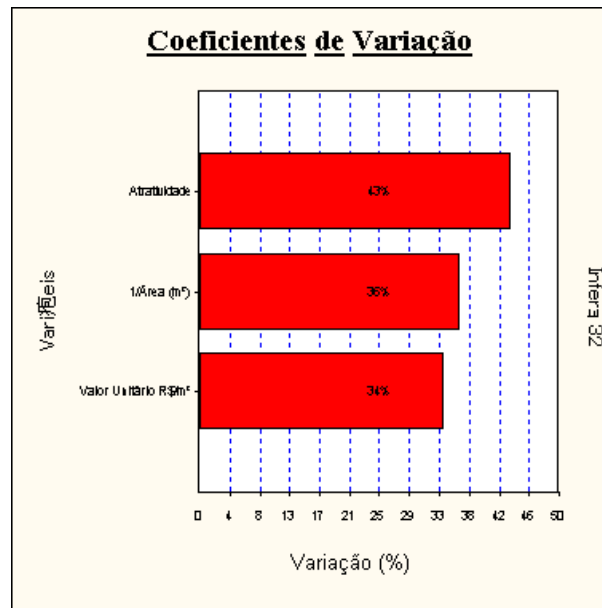
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 235,1145

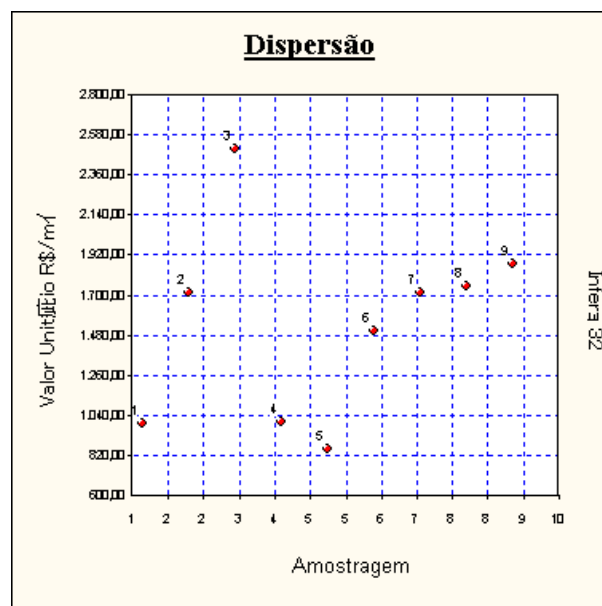
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m ²	1544,70	525,9253	34,05%
1/Área (m ²)	1,4124x10 ⁻³	5,1103x10 ⁻⁴	36,18%
Atratividade	2,00	0,8660	43,30%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

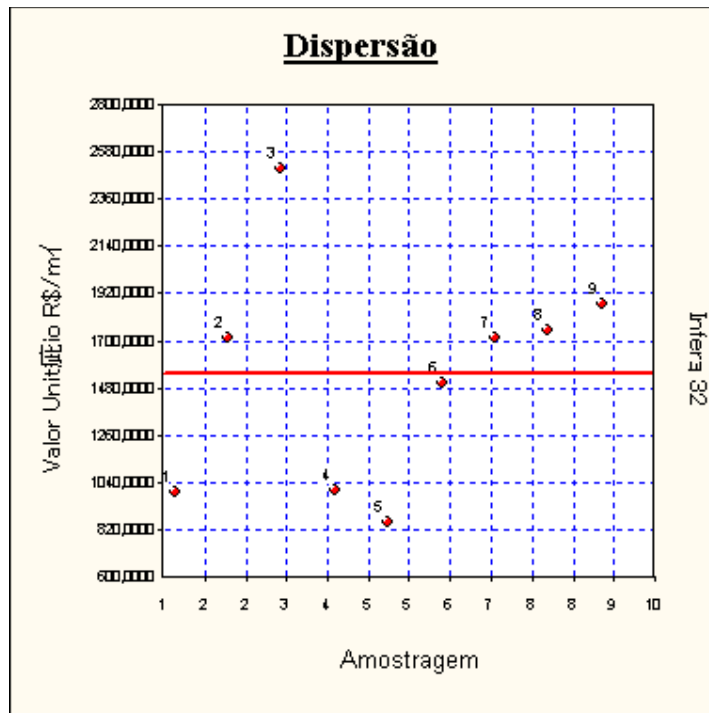


Tabela de valores estimados e observados

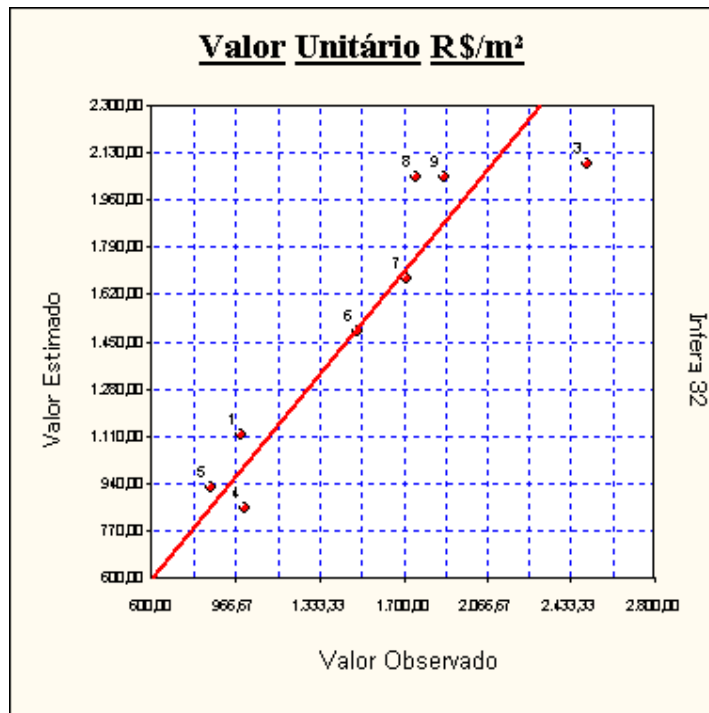
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	990,48	1.112,73	122,25	12,3425 %
2	1.714,88	1.676,06	-38,82	-2,2635 %
3	2.503,70	2.089,49	-414,21	-16,5439 %
4	1.000,42	850,87	-149,55	-14,9484 %
5	852,94	926,98	74,04	8,6800 %
6	1.500,00	1.484,15	-15,85	-1,0564 %
7	1.714,88	1.676,06	-38,82	-2,2635 %
8	1.750,00	2.042,97	292,97	16,7414 %
9	1.875,00	2.042,97	167,97	8,9586 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 199,05 + 200952 / [\text{Área (m}^2)] + 530,91 \times [\text{Atratividade}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 199,05 + 200952 / [\text{Área (m}^2)] + 530,91 \times [\text{Atratividade}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = 2,0095x10 ⁵	1,6427x10 ⁵	-35557,3970	4,3746x10 ⁵
Atratividade	b2 = 530,9100	96,9357	391,3462	670,4739

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r)	: 0,9220
Valor t calculado	: 5,833
Valor t tabelado (t crítico)	: 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r ²) ...	: 0,8501
Coeficiente r ² ajustado	: 0,8001

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	13902,3000	2,3687x10 ⁷	20,3181	31089,4600
Área (m²)	0,0127	20,3181	2,0043x10 ⁻⁵	0,0259
Atratividade	18,0000	31089,4600	0,0259	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,8811x10 ⁶	2	9,4055x10 ⁵	17,01
Residual	3,3167x10 ⁵	6	55278,8694	
Total	2,2127x10⁶	8	2,7659x10⁵	

F Calculado : 17,01
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,3%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	0,3174	0,9015
Área (m ²)	0,3174	1,0000	0,1397
Atratividade	0,9015	0,1397	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	∞	0,820	5,103
Área (m ²)	0,820	∞	0,346
Atratividade	5,103	0,346	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,1342

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m ²)	b1	1,235	26%	Sim
Atratividade	b2	5,531	0,15%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-6,1679 \times 10^{-18}$
 Momento central de 2ª ordem : 36852,5796
 Momento central de 3ª ordem : $4,7124 \times 10^6$
 Momento central de 4ª ordem : $5,2360 \times 10^5$

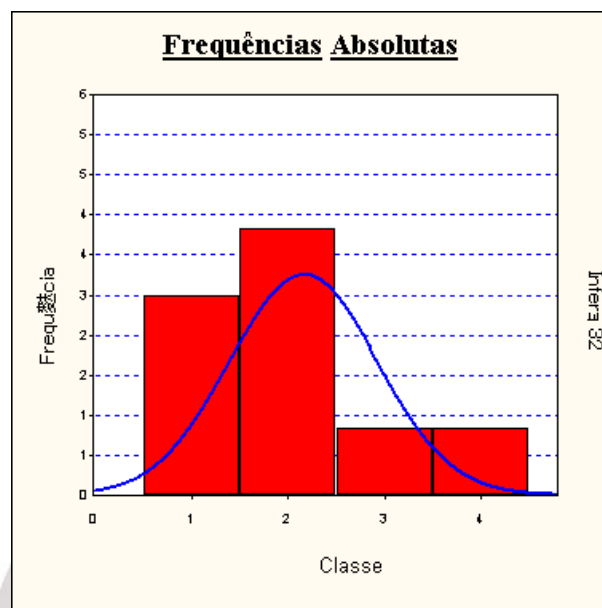
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,6661	0	0
Curtose	-2,9996	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-292,9740	-116,1782	3	33,33	-194,3992
2	-116,1782	60,6176	4	44,44	4,8605
3	60,6176	237,4134	1	11,11	149,5465
4	237,4134	414,2092	1	11,11	414,2092

Histograma

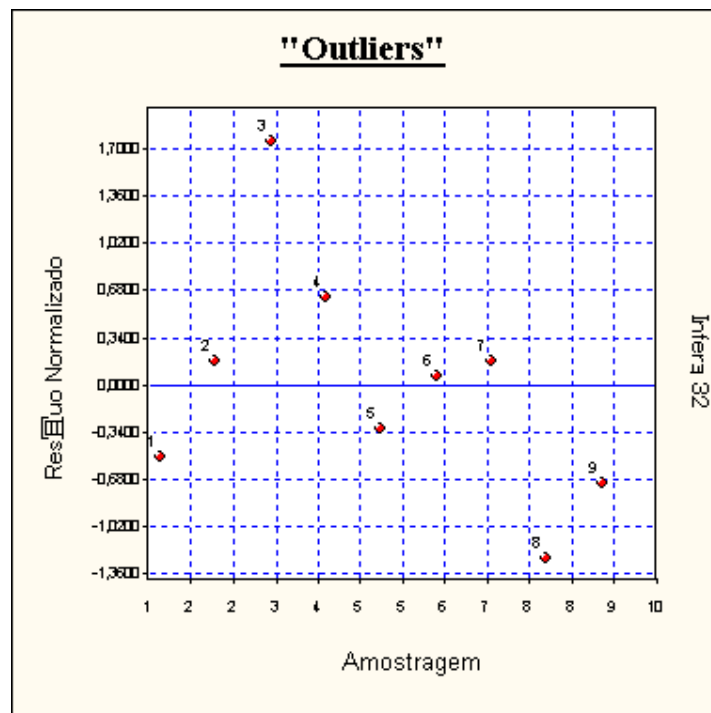


Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1257	0,4390	Sim
2	$6,2766 \times 10^{-3}$	0,3197	Sim
3	0,5512	0,2778	Sim
4	0,3371	0,5366	Sim
5	0,0254	0,3374	Sim
6	$3,2992 \times 10^{-4}$	0,1554	Sim
7	$6,2766 \times 10^{-3}$	0,3197	Sim
8	0,3309	0,3070	Sim
9	0,1087	0,3070	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 5
 Número de elementos negativos : 4
 Número de sequências : 5
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior . : 0,0402
 Limite superior : -0,6827
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

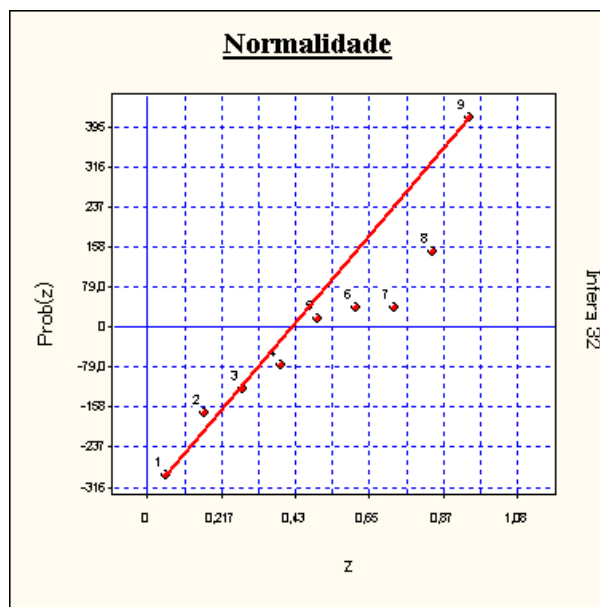
Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333

Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,2700
 (nível de significância de 5,0%)

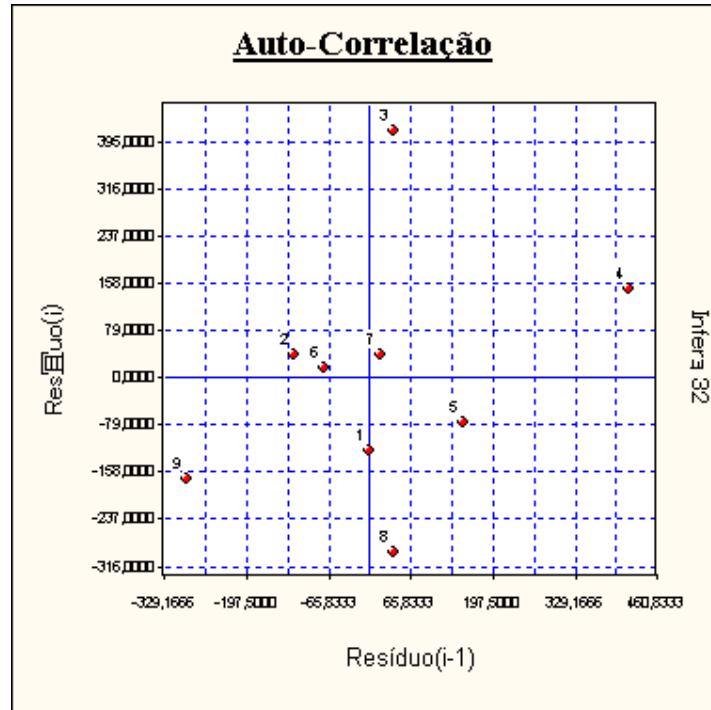
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m ²)	484,00	1.662,00	1.452,78
Atratividade	Baixo	Alto	Alto

Nenhuma característica do Terreno Urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área (m²) = 1.452,78
- Atratividade ... = Alto

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano =
R\$/m² 1.930,11

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 199,05 + 200952 / [\text{Área (m}^2)] + 530,91 \times [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m² 1.668,93
Máximo : R\$/m² 2.191,29

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de m² 1452,7799, teremos :
Valor de Mercado obtido = R\$ 2.804.019,79
Valor de Mercado mínimo = R\$ 2.424.583,85
Valor de Mercado máximo = R\$ 3.183.455,72

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área (m ²)	484,00	1.662,00	1.452,78	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Baixo	Alto	Alto	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área (m ²)	2.206,97	1.912,69	1.930,11	Dentro do intervalo
Atratividade	868,29	1.930,11	1.930,11	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área (m ²)	Aprovada
Atratividade	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área (m ²)	1.758,86	2.101,36	342,50	17,75
Atratividade	1.790,54	2.069,67	279,13	14,46
E(Valor Unitário R\$/m ²)	1.502,55	2.357,66	855,11	44,30
Valor Estimado	1.668,93	2.191,29	522,36	27,06

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = [(1+A)x(1+F)x(1+L)] - 1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
1	Galpão Matrícula 138.276	22,61%	491,59	65	10	15%	55	Regular	R\$ 384.629,73	10,30%	345.012,86
2	Galpão Matrícula 55.717	22,61%	3.095,67	65	10	15%	55	Regular	R\$ 3.027.641,69	10,30%	2.715.794,60
3	Galpão Matrícula 100.686	22,61%	612,70	65	10	15%	55	Regular	R\$ 599.235,73	10,30%	537.514,45
4	Galpão Matrícula 89.862	22,61%	1.132,75	65	10	15%	55	Regular	R\$ 1.107.857,47	10,30%	993.748,15
TOTA DA ÁREA CONSTRUÍDA			5.332,71						R\$ 384.629,73		R\$ 4.592.070,06
										Adotado:	R\$ 4.590.000,00

Estimação Custo Unitário de Construção - CUB - Sinduscon MS - GI = R\$797,70

$$C = [CUB + \frac{OE+OI+(Ofe-Ofd)}{S}] \times (1+A) \times (1+F) \times (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =	0
OI (orçamento de instalações) =	0
Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) =	0
A (Taxa de administração) =	10%
F (Custo Financeiro) mês =	1%
Prazo de obra =	6
F (Custo Financeiro) meses obra	6,15%
L (Lucro da Construtora) =	5%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,226055774 \quad 22,61\%$$

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

58

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
 Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
 Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
 cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: 55.717 FICHA: 01 Campo Grande (MS). 21.05.81.

IMÓVEL: LOTE A- resultante do remembramento dos lotes de terrenos sob n.ºs. 17, 18 e 19 da quadra nº 12 da VILA GLÓRIA, nesta cidade, com os limites, metragens e confrontações seguintes: ao SUL medindo 89,50 metros divisa com os lotes 20, 24, 25, 26 e parte do 27;- ao NORTE medindo 81,50 metros divisa com o lote 16;- ao NASCENTE medindo 46,00 metros divisa com parte da Vila Ornelas e ao POENTE medindo 45,00 metros com frente para a rua 13 de maio, perfazendo a área total de 3.847,650 metros quadrados;- de acordo com o memorial e planta elaborados pelo Engº Civil Pedro Elias Filho-CPF nº428.426.208/44- CREA 1673/D- 14ª Região Vt 845-MS e aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 13.04.81 processo nº9325/81.

PROPRIETÁRIO (S):- SELVINO BIGOLIN (22,8900%)-(Cr\$1.831.200,00) brasileiro, casado, comerciante, residente a rua 07 de Setembro 1632, Cascavel-PR CIC nº 008.182.400-91; PAULO MOISÉS ZORDAN (3,7135%)-(Cr\$297.080,00), brasileiro, casado, comerciante, residente a rua 07 de Setembro 1.632, Cascavel-PR CIC nº024.996.490-20;- DELVINO BIGOLIN (29,6070%)-(Cr\$ 2.368.560,00), brasileiro, casado, comerciante, residente a rua Nelson Ehlers 85 aptº 03 Erechim-RS CIC nº008.181.860-20;- ROBERTO BIGOLIN (11,0825%)-(CR\$886.600,00) brasileiro, casado, comerciante, residente a rua Nelson Ehlers 85 aptº 03 Erechim-RS- CIC nº 180.074.570-20 e CLÉLIO BIGOLIN (32,7070%)-(Cr\$ 2.368.560,00), brasileiro, casado, comerciante, residente na rua Nelson Ehlers, 85 Erechim-RS- CIC nº 008.032.510-68.

REGISTRO ANTERIOR:- R.01/51.168 a R.01/51.170 Lº 2 ficha 01, em 27.11.80 deste registro de imóveis.

O OFICIAL:- *Antônio...*

Av.01/55.717 em 01 de julho de 1982.

A requerimento de ROBERTO BIGOLIN, datado de 25.06.82, é feita a presente averbação para declarar que no lote a que se refere esta matrícula fez construir um prédio, com a área de 3.095,67-metros quadrados, situado na rua 13 de Maio, 1.240, como abaixo se segue:- Sub-solo contendo:- 01 banheiro, 01 sala de máquinas 01 almoxarife e estacionamento. Térreo:- 01 salão comercial, 05 salas, 01 hall, depósito, 06 banheiros, e 02 halls. Superior:- 02 sacadas, 04 quartos, 02 quartos para casal, 02 salas de estar íntimas, 02 salas de estar social, 02 quartos de empregadas, 02 área de serviço, 06 banheiros, 02 cozinhas, 02 salas de refeições, 01 hall e 01 escada. Juntando para tanto o certificado de quitação-CQ nº 584444 série-A matrícula 10.026.02.752/71 expedido pela agência local do IAPAS e a carta de habilitação (HABI=

CONTINUA NO VERSO

RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 1079, CENTRO, CEP 73004-170, CAMPO GRANDE - MS
 cartorio1oficiocertdao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

MATRÍCULA	FICHA
55.717	01vº

TE=SE) nº 00748/82 pelo processo nº 09324/81 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 05.05.82.
 O Oficial: *[Assinatura]*

R.02/55.717 em 23 de julho de 1982.

Título :- Incorporação.
Transmitente(s) :- CELIO BIGOLIN e s/m. LEDOVINA RAO BIGOLIN, residentes à rua Nelson Ehlers nº 85, na cidade de Erechim-RS-(CIC nº 008.032.510/68) DELVINO BIGOLIN, e s/m. LOURDES LORENA BIGOLIN, residentes à rua Nelson Ehlers 85-aptº 03, na cidade de Erechim-RS-(CIC nº 008.181.860/20) ROBERTO BIGOLIN e s/m. MIRIAN TELESÇA BOGOLIN, residentes nesta cidade à rua 13 de maio nº 1240-(CIC nº 180.074.570/20) SELVINO BIGOLIN e s/m. MARIA REGINA STUJZINSKI BIGOLIN, residentes à rua 7 de setembro nº 1631, 1º andar, em Cascavél-PR-(CIC nº 008.182.400/91) PAULO MOYZÉS ZORDAN, e s/m. INELDE BIGOLIN ZORDAN, residentes à rua 7 de setembro nº 1631, 1º andar, em Cascavél-PR-(CIC nº 024.996.490/20), todos brasileiros, casados, eles comerciantes, elas do lar.
Adquirente(s) :- BIGOLIN FERRAGENS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, com sede social nesta cidade à rua 13 de maio nº 1240-(CGC nº 15.505.704/0001-93).
Forma do Título :- Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião, desta cidade, Livro 176, fls 276, em 20.07.82.
Valor :- R\$ 23.000.000,00
 O Oficial: *[Assinatura]*

AV.03/55.717 DE 01 DE SETEMBRO DE 2009. Prenotação nº 519.857 de 13.08.09.
 À vista do requerimento de Bigolin Materiais de Construção Ltda., datado de 12.08.2009, é feita a presente averbação, para consignar a alteração da Razão Social de Bigolin Ferragens e Materiais de Construção Ltda, para a atual denominação Bigolin Materiais de Construção Ltda., conforme 15ª Alteração Contratual, datada de 15.12.2003, protocolada na JUCEMS sob nº 54149733, protocolo 03/071000-6 em 13.01.2004.
EMOLUMENTOS :- Serventia: R\$ 30,00; Funjacc 10%: R\$ 3,00; Funjacc: 3%: 0,90; ISS 5%: R\$ 1,50.
SELO DE AUTENTICIDADE :- ADC 41227
 O OFICIAL: *[Assinatura]*


R.04/55.717 EM 1º DE MAIO DE 2010. Prenotação nº 532.133 de 10.05.10.
TÍTULO :- HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU
CREADOR :- BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Empresarial Meio Grosso do Sul (MS), inscrita no CNPJ nº 00.000.000/4817-85.
DEVEDOR :- BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., já qualificada.
FORMA DO TÍTULO :- Cédula de Crédito Comercial, nº 21/00217-7, emitida em

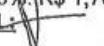
CONTINUA NA FICHA Nº

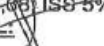
 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

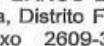
LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: **55.717** FICHA: **02** Campo Grande (MS). **11.05.10.**

05.05.2010 – Campo Grande/MS.
VALOR:- R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil reais)
VENCIMENTO:- Em 29.06.2011.
TAXA DE JUROS:- De 11,259 pontos percentuais ao ano.
EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 2.000,00; Funjecc 10%: R\$ 200,00; Funjecc 3%: R\$ 60,00; ISS 5%: R\$ 100,00; Funadep: R\$ 13,99.
SELO DE AUTENTICIDADE:- ADJ 36773
O OFICIAL:-  **SFR**

AV. 05/55.717 EM 01 DE JULHO DE 2011. Prenotação nº 553.983 de 30.06.2011.
Fica cancelado o registro nº 04, conforme autorização do credor BANCO DO BRASIL S/A, contida no requerimento datado de 29.06.2011.
EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 34,00; Funjecc 10%: R\$ 3,40; Funjecc 3%: R\$ 1,02; ISS 5%: R\$ 1,70. Selo de autenticidade AAX 37234-490.
O OFICIAL:-  **AMV.**

R. 06/55.717 EM 01 DE JULHO DE 2011. Prenotação nº 553.982 de 30.06.2011.
TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS
DEVEDOR: BIGOLIN MATERIAS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.
CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, DF, por sua agência Empresarial Mato Grosso do Sul, MS, CNPJ/MF 00.000.000/4817-85.
VALOR: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).
VENCIMENTO PRAÇA: 28.06.2012. Campo Grande, MS.
TAXAS E JUROS: Efetiva 13,048% ao ano.
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial nº 21/00265-7 emitida em 29.06.2011, Campo Grande, MS.
EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 2.256,00; Funjecc 10%: R\$ 225,60; Funjecc 3%: R\$ 67,68; ISS 5%: R\$ 112,80. Selo de Autenticidade AAX 37235-845.
O OFICIAL:-  **AMV.**

R. 07/55.717 DE 09 DE JULHO DE 2012. Prenotação nº 572.408 de 28.06.12.
TÍTULO:- SEGUNDA ESPECIAL HIPOTECA
CREADOR:- BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, por sua agência Empresarial Mato Grosso do Sul, MS, prefixo 2609-3, localizada nesta Capital, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/4817-85.
O OFICIAL:-  **AMV.**

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande

Rua Barão do Rio Branco, 10/9, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

MATRÍCULA	FICHA
55.717	02v.

DEVEDORA:- BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.
FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecária e Fidejussória, lavrada pelo 7º Tabelião desta comarca, em 27.06.2012. Livro 375 – Fls. 176/185.
VALOR:- R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), serão pagos em 71 parcelas sendo da 1ª até a 70ª no valor de R\$ 267.605,63 e a parcela 71ª no valor de R\$ 267.605,90, vencendo a primeira em 15.07.2013 e a última em 15.05.2019. Incidirão encargos financeiros correspondentes a 128,5% da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).
EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 2.256,00; Funjecc 10%: R\$ 225,60; Funjecc 3%: R\$ 67,68; ISS 5%: R\$ 112,80.
SELO DE AUTENTICIDADE:- ADB 97715-007
O OFICIAL:- AKMS

AV.08/55.717, DE 18 DE AGOSTO DE 2014. Prenotação nº 611.782, de 11.08.14.
Fica cancelado o R.06 desta matrícula, em virtude da autorização do Banco do Brasil, datado de 29.06.2012.
EMOLUMENTOS:- R\$ 44,00 – FUNJECC 10% R\$ 4,40 – FUNJECC 3% R\$ 1,32 – ISS 5% R\$ 2,20 – FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.
SELO DE AUTENTICIDADE:- AHT 18276-193
O OFICIAL:- NMG

R. 09/55.717 EM 26 DE FEVEREIRO DE 2015. Prenotação nº 622.835 de 25.01.15.
TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR EM 2º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.
CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, DF, por sua agência Empresarial M. Grosso Sul-MS, CNPJ/MF 00.000.000/4817-85.
DEVEDORA: BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 260.901.538, emitida em 23.02.2015, Campo Grande-MS.
VALOR: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).
TAXA DE JUROS: Efetiva 3% ao ano.
VENCIMENTO: 13 parcelas, sendo o 1º pagamento em 22.03.2015 e o último pagamento em 22.03.2016.
Em cumprimento ao Art. 14 do Provimento 39/2014, do CNJ, verificamos não constar em nome da devedora cadastro de indisponibilidade, o qual foi gerado o código HASH e13b.5ef6.d9ca.5302.3811.f92c.dec6.e5b2.3ea7.3dfd.

CONTINUA NA FICHA Nº

Rua Barão do Rio Branco, 1073, Centro, CEP 72066-870, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

MATRÍCULA: 55.717 FICHA: 03VS.

(quinhentos e trinta e um mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos).
EMOLUMENTO:- R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20
- ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.
SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62149-453.
O OFICIAL: NMG

AV.13/55.717, DE 20 DE ABRIL DE 2015. Prenotação nº 624.523, de 25.03.2015.
Conforme Certidão de Distribuição de ação, subscrita por Edvaldo de Lira Simões, do Cartório Distribuidor de Campo Grande-MS, em 19.03.2015, procede-se a esta averbação para constar a existência da ação de Executivo de Título Extrajudicial, registrada sob nº 0804902.28.2015.8.12.0001, distribuída para a 5ª Vara Cível em 09.02.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ 968.103,12 (novecentos e sessenta e oito mil, cento e três reais e doze centavos).
EMOLUMENTO:- R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.
SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62161-040.
O OFICIAL: NMG

AV. 14, em 28 de março de 2021. Prenotação nº 729.884, de 18/03/2021.
Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 00244503120195240007, protocolo nº 202103.1517.01530885-IA-770, emitida em 15.03.2021, pela 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.**
EMOLUMENTOS: NIHIL.
SELO DE AUTENTICIDADE:- AAA42985-335-IGB
O OFICIAL: DAMC

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

CONTINUA NA FICHA Nº.

 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

CERTIDÃO DE MATRÍCULA


Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 55717 e tem valor de certidão.

Selo Digital nº AEU01646-449-NOR

Campo Grande - MS, 19/05/2021.

Consultas do selo em www.fjms.jus.br/selodigital

Protocolo: 591642


Thais Lescano de Oliveira
Escrevente Cartório

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª C. R. I. Campo Grande - MS
Thais Lescano de Oliveira
Escrevente Autorizada

VALORES COBRADOS PELA CERTIDÃO

EMOLUMENTOS	R\$ 27,55
FUNIECC 10%	R\$ 2,90
FUNIECC 5%	R\$ 1,45
ISS 5%	R\$ 1,45
FUNADEP 6%	R\$ 1,74
FUNDE-PGE 4%	R\$ 1,16
FEADMP/MS 10%	R\$ 2,90
SELO DIGITAL	R\$ 1,50
TOTAL	R\$ 40,65



EM BRANCO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª C. R. I. / CG-MS

EM BRANCO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª C. R. I. / CG-MS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
 Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
 Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
 cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: 89.862. FICHA: 01. Campo Grande (MS). 05.04.84.

IMÓVEL:-Lote de terreno determinado sob nº 20(vinte) da quadra nº 12(doze) do loteamento denominado "VILA GLÓRIA", nesta cidade medindo 13,50 metros de frente por 46,50 ditos da T frente aos fundos e área total de 627,75 metros quadrados, limitando-se:- frente com a Rua 13 de Maio, fundos com parte do lote 24, de um lado com o lote 19, de outro lado com o lote 21.

PROPRIETÁRIO(S):- JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA e s/m MARIA BATISTA DE LIMA, brasileiros, casados, proprietários residentes nesta cidade à Rua João Pedro de Souza nº 539.-(CIC 019.279.221-00).

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 92.933 Lº 3-8P fls. 140 em 23.06.72., deste Registro de Imóveis.

O OFICIAL: - *[Assinatura]*

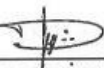


R.01/89.862 em 05 de Abril de 1.984.
Título:- Compra e venda
Transmitente(s):- JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA e s/m MARIA BATISTA DE LIMA, acima qualificados.
Adquirente(s):- BIGOLIN FERRAGENS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., com sede nesta cidade à Rua 13 de Maio nº 1.240 inscrita no CGC/MF sob nº 15.505.704/0001-93.
Forma do título:- Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião local em 09.11.83 Lº 183 às fls. 141.
Valor:- Cr\$ 10.000.000,00
O Oficial: - *[Assinatura]* amv

R.02/89.862, em 04 de Fevereiro de 1.987.
 A requerimento de BIGOLIN-FERRAGENS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., datado de 27-01-87, assinado por ROBERTO BIGOLIN, é feita a presente averbação para declarar que no imóvel a que se refere esta matrícula, foi edificado um prédio comercial com dois pavimentos, e área construída de 1.132,7250 metros quadrados, situado a RUA 13 de MAIO Nº 1.288, contendo no PAVIMENTO SUPERIOR: refeitório, dois banheiros, sala de material de limpeza e -- sobre-loja: PAVIMENTO INFERIOR:- loja, hall e dois banheiros, -- Juntado para tanto, a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO "CND" expedido pela Agencia Local do IAPAS sob nº136695 Serie "A" PCND nº000071 matrícula nº06.026.00.454879 de 23-01-87, e a CARTA DE HABILITAÇÃO "HABITE-SE" expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº2560 processo nº24.584/86 de 08-02-87.
O OFICIAL: - *[Assinatura]* epm.

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone: 363-1438 - Campo Grande (MS)

Rua Barão do Rio Branco, 1075, Centro, CEP 13062-470, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertdao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

MATRÍCULA	FICHA
89.862	01v
AV.03/89.862 EM 21 DE OUTUBRO DE 2.002. Em cumprimento ao Ofício nº 0491/2002, Campo Grande/MS, 16/10/2002 – Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal – Delegacia da Receita Federal em Campo Grande – MS, SACAT – Seção de Controle e Acompanhamento Tributário, é feita a presente averbação para consignar o encaminhamento do extrato do Termo de Arrolamento de Bens e Direitos, do contribuinte BIGOLIN FERRAGENS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., CNPJ nº 15.505.704/0001-93, para que sejam adotadas as providências de averbação no imóvel objeto desta matrícula, nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10/12/97. Convém ressaltar que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de quaisquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada a esta Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303 de 21.11.86, observada a conversão a que se refere o art. 3º inciso I da Lei nº 8.383 de 30.12.91 e o art. 30 da Lei nº 9.249 de 26.12.95, independente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexistência da comunicação. (a) PAULO SÉRGIO PEPPERÁRIO – Delegado da Receita Federal. O OFICIAL:  EMM	
AV.04/89.862 DE 01 DE SETEMBRO DE 2009. Prenotação nº 519.857 de 13.08.09. À vista do requerimento de Bigolin Materiais de Construção Ltda., datado de 12.08.2009, é feita a presente averbação, para consignar a alteração da Razão Social de Bigolin Ferragens e Materiais de Construção Ltda., para a atual denominação Bigolin Materiais de Construção Ltda., conforme 15ª Alteração Contratual, datada de 15.12.2003, protocolada na JUCÉMS sob nº 54149733, protocolo 03/071000-6 em 13.01.2004. EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 30,00; Funjecc 10%: R\$ 3,00; Funjecc 3%: 0,90; ISS 5%: R\$ 1,50. SELO DE AUTENTICIDADE:- ADC 41226 O OFICIAL:  SFR	
AV.05/89.862, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2011. Prenotação nº 562.679, de 07.12.11. À vista do Ofício nº 575/2007 – SRF/DRFCGE/SACAT/1ª RF, subscrito por Edson Ishikawa, delegado da DRFCGE/1ª RF, datado de 21.08.2007, procede-se a esta averbação para consignar que fica cancelada a Av. 03, desta matrícula: EMOLUMENTOS:- Serventia R\$ 34,00 - Funjecc 10% R\$ 3,40 - Funjecc 3% R\$ 1,02 - ISS 5% R\$ 1,70 - Selo de Autenticidade ABW 80799-097. O OFICIAL:  NMG	
R-06/89.862, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2011. Prenotação nº 562.657, de 07.12.11.	

CONTINUA NA FICHA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
 Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
 Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
 cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: **89.862** FICHA: **02** Campo Grande (MS), **08.12.11.**

TÍTULO:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
CREDORES FIDUCIÁRIA:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa público, criada nos termos do Decreto Lei 759, de 12.08.1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3-4, em Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.
DEVEDOR FIDUCIANTE:- BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 15.505.704/0001-93.
FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 07.1108.606.0000104-21, emitida em Campo Grande, em 29.11.2011.
VALOR:- R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais).
TAXA DE JUROS:- Pós-fixados: TR + Taxa de Juros (efetiva) 1,55% ao mês 20,27% ao ano.
VENCIMENTO:- 24 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se em 29.11.2011.
EMOLUMENTOS:- Serventia R\$ 226,00 – Funjecc 10% R\$ 22,60 – Funjecc 3% R\$ 6,78 – ISS 5% R\$ 11,30 – Funadep R\$ 15,86 - Selo de Autenticidade ABVW 80800-495.
O OFICIAL:- NMG

AV. 07/89.862 - EM 30 DE JULHO DE 2012. Prenotação nº 574.075 de 7.07.12.
 A vista do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Alienação Fiduciária de Financiamento no Crédito Comercial, Firmando no âmbito do Crédito Comercial CCB, datado de 23.07.2012, emitida pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, é feita a presente averbação para consignar o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária que se refere o R.06, desta matrícula.
EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 34,00; Funjecc 10% R\$ 3,40; Funjecc: 3% R\$ 1,02; ISS 5% R\$ 1,70.
SELO DE AUTENTICIDADE:- ADG 92401-030
O OFICIAL:- TGM

R. 08/89.862 - EM 30 DE JULHO DE 2012. Prenotação nº 574.075 de 7.07.12.
TÍTULO:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
CREDORES FIDUCIÁRIA:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04.
DEVEDOR FIDUCIANTE:- BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande

Rua Barão do Rio Branco, 10/9, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

MATRÍCULA

89.862

FICHA

02vs.

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro, nº 07.1108.767.0001/06, emitida em Campo Grande-MS 25.07.2012.

VALOR:- R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais).

FORMA DE PAGAMENTO:- Em 42 meses, sendo 06 meses de carência com pagamento de juros mensais e 36 meses de amortização de principal mais juros, com vencimento em 06.01.2016.

TAXA DE JUROS:- 100% CDI CETIP + Taxa de juros de sobrepreço de 0,25% ao mês.

EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 2.256,00; Funjecc 10%: R\$ 225,60; Funjecc 3%: R\$ 67,68; ISS 5%: R\$ 112,80; Funadep: 16,68.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ADG 92403-849.

O OFICIAL:-

TGM

AV. 09/89.862 EM 22 DE MAIO DE 2015. Prenotação nº 627.217 de 21.05.15.
A vista do Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e outras obrigações e Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nº 07.1108.690.0000059-63, datado de 19.05.2015, emitido pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, é feita a presente averbação para consignar o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária que se refere o **R.08**, desta matrícula.

EMOLUMENTOS: R\$ 22,00; FUNJECC 10%: R\$ 2,20; FUNJECC 5%: R\$ 1,10; ISS 5%: R\$ 1,10; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 2,20; FEADMP/MS 10%: R\$ 2,20.

SELO DE AUTENTICIDADE: AJD 70375-450.

O OFICIAL:

AMV

R. 10/89.862 EM 22 DE MAIO DE 2015. Prenotação nº 627.217 de 21.05.15.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CREDORES FIDUCIANTES: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04.

DEVEDORA FIDUCIANTE: BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e outras obrigações e Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nº 07.1108.690.0000059-63, datado de 19.05.2015.

VALOR: R\$ 2.273.031,06 (dois milhões duzentos e setenta e três mil trinta e

CONTINUA NA FICHA Nº

Página 4 de 5.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
 Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
 Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
 cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: 100.686 FICHA: 01 Campo Grande (MS). 17.05.85;

IMÓVEL: Lote de terreno determinado sob nº 16(dezesseis) da quadra nº 12(doze) da Vila GLÓRIA, nesta cidade, com as seguintes metragens e limites:- 15,00 ms com a rua 13 de Maio; ao Nascente, medindo 15,35 ms com o lote 15; ao Norte, medindo 79,80 ms, e ao Sul, com 82,50 ms dividindo com o lote 17.

PROPRIETÁRIO(S):- GABRIEL SPIPE CALARGE.(CIC nº 022.493.591-72) comerciante, e s/m SILVIA FERREIRA CALARGE, - do lar, brasileiros, casados, residentes à rua 07 de Setembro, nº 2.140, nesta cidade, e JOAO SPIPE CALARGE,(CIC nº 142.500.391-53); comerciante, e s/m ELIANA MOTA CALARGE, do lar, brasileiros, casados, residentes à rua D. Levinda Ferreira, 234, JD dos Estados, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 65.681 livro 3-BB, fls. 196, em 24.04.64, deste Registro de Imóveis..

O OFICIAL:- *[Assinatura]*

R.01/100.686 em 17 de Maio de 1985.

Título:- Compra e venda.

Transmitente(s):- GABRIEL SPIPE CALARGE e s/m SILVIA FERREIRA CALARGE e JOAO SPIPE CALARGE e s/m ELIANA MOTA CALARGE, acima qualificados.

Adquirente(s):- BIGOLIM FERRAGENS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., com sede a rua 13 de Maio, nº 1.240, Vila Glória, nesta cidade. (CGC/MF, nº 15.505.704/0001-93).

Forma do Título:- Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião -- desta cidade, fls. 24, Lº 193, em 30.04.85.

Valor:- cr\$ 300.000.000.

O Oficial:- *[Assinatura]* el.

Av.02/100.686, em 24 de Abril de 1987.

A requerimento de BIGOLIM-FERRAGENS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., datado de 23-03-87, é feita a presente averbação para de clarar que no imóvel a que se refere esta matrícula, foi edificada um prédio comercial em alvenaria, contendo: dois banheiros e vestiário, tendo a área construída de 612,75 metros quadrados, - fazendo frente para a RUA 13 DE MAIO Nº 1.342:-Juntando para tanto, a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO "CND" expedido pela Agência local do IAPAS sob nº 137156 Serie "A" PCND Nº000179 matrícula nº06.026.01.893/60, de 06-03-87, e a CARTA DE HABILITAÇÃO "HABITE-SE" expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº2578 processo nº 39.423 (39.423/86) expedido em 15-01-87.

O OFICIAL:- *[Assinatura]* epm

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone: 383-1438 - Campo Grande (MS)

MATRÍCULA

100.686

FICHA

01v

AV.03/100.686 EM 21 DE OUTUBRO DE 2.002.

Em cumprimento ao Ofício nº 0491/2002, Campo Grande/MS, 16/10/2002 – Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal – Delegacia da Receita Federal em Campo Grande – MS, SACAT – Seção de Controle e Acompanhamento Tributário, é feita a presente averbação para consignar o encaminhamento do extrato do Termo de Arrolamento de Bens e Direitos, do contribuinte BIGOLIN FERRAGENS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº 15.505.704/0001-93, para que sejam adotadas as providências de averbação no imóvel objeto desta matrícula, nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10/12/97. Convém ressaltar que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de quaisquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada a esta Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303 de 21.11.86, observada a conversão a que se refere o art. 3º inciso I da Lei nº 8.383 de 30.12.91 e o art. 30 da Lei nº 9.249 de 26.12.95, independente de outras combinações legais, inclusive em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação. (a) PAULO SÉRGIO PEPPERÁRIO – Delegado da Receita Federal.

O OFICIAL:

EMM

AV.04/100.686 DE 01 DE SETEMBRO DE 2009. Prenotação nº 519.857 de 13.08.09.

A vista do requerimento de Bigolin Materiais de Construção Ltda., datado de 12.08.2009, é feita a presente averbação, para consignar a alteração da Razão Social de Bigolin Ferragens e Materiais de Construção Ltda., para a atual denominação: Bigolin Materiais de Construção Ltda., conforme 15ª Alteração Contratual, datada de 15.12.2003, protocolada na JUCEMS sob nº 54149733, protocolo 03/271009-6 em 13.01.2004.

EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 30,00; Funjecc 10%: R\$ 3,00; Funjecc 3%: 0,90; ISS 5%: R\$ 1,50.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ADC 41228

O OFICIAL:

SFR

AV.05/100.686, DE 21 DE FEVEREIRO, DE 2011. Prenotação nº 546.850, de 16.02.11.

A vista do Ofício nº 0575/2007-SRF/DRFCGE/Sucat/1ª RF, subscrito por Edson Ishikawa – delegado da DRFCGE/1ª RF, da comarca de Campo Grande-MS, em 21.08.2007, procede-se a esta averbação para consignar que fica CANCELADA a averbação nº 03, desta matrícula.

EMOLUMENTOS:- Serventia R\$ 34,00 - Funjecc 10% R\$ 3,40 - Funjecc 3% R\$ 1,02 - ISS 5% R\$ 1,70 - Selo de Autenticidade nº AAE nº 95631-354.

O OFICIAL:

NMG

CONTINUA NA FICHA Nº

MATRÍCULA
100.686

FICHA
02vs.

distribuída para a 5ª Vara Cível em 10.02.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ 1.237.134,36 (um milhão, duzentos e trinta e sete mil, cento e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos).

EMOLUMENTO: - R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62137-482.

O OFICIAL:

NMG

AV.09/100.686, DE 20 DE ABRIL DE 2015. Prenotação nº 624.522, de 25.03.2015.

Conforme Certidão de Distribuição de ação, subscrita por Edvaldo de Lira Simões, do Cartório Distribuidor de Campo Grande-MS, em 19.03.2015, procede-se a esta averbação para constar a existência da ação de Executivo de Título Extrajudicial, registrada sob nº 0804651.10.2015.8.12.0001, distribuída para a 5ª Vara Cível em 06.02.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ 531.893,41 (quinhentos e trinta e um mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos).

EMOLUMENTO: - R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62153-598.

O OFICIAL:

NMG

AV.10/100.686, DE 20 DE ABRIL DE 2015. Prenotação nº 624.523, de 25.03.2015.

Conforme Certidão de Distribuição de ação, subscrita por Edvaldo de Lira Simões, do Cartório Distribuidor de Campo Grande-MS, em 19.03.2015, procede-se a esta averbação para constar a existência da ação de Executivo de Título Extrajudicial, registrada sob nº 0804902.28.2015.8.12.0001, distribuída para a 5ª Vara Cível em 09.02.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ 968.103,12 (novecentos e sessenta e oito mil, cento e três reais e doze centavos).

EMOLUMENTO: - R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62165-569.

O OFICIAL:

NMG

AV. 11, em 26 de março de 2021. Prenotação nº 729.884, de 18/03/2021.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos

CONTINUA NA FICHA Nº

 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: **100.686** FICHA FRENTE: **03** Campo Grande, MS, **26/3/2021**

00244503120195240007, protocolo nº 202103.1517.01530885-IA-770, emitida em 15.03.2021, pela 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.**
EMOLUMENTOS: NIHIL.
SELO DE AUTENTICIDADE:- AAA42987-044-IGB
O OFICIAL:  **DAMC**

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

CERTIDÃO DE MATRÍCULA	VALORES COBRADOS PELA CERTIDÃO
Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 100686 e tem valor de certidão.	EMOLUMENTOS R\$ 27,55
Selo Digital nº AEU01651-938-NOR	FUNECC 10% R\$ 2,90
Campo Grande - MS, 19/05/2021.	FUNECC 5% R\$ 1,45
Consultas do selo em www.tjms.jus.br/selodigital	ISS 5% R\$ 1,45
Protocolo: 591612	FUNADEP 6% R\$ 1,74
 Thais Lescano de Oliveira Escrivente Certidão	FUNDE-PGE 4% R\$ 1,16
REGISTRO DE IMOVEIS 1ª C. R. I. Campo Grande - MS Thais Lescano de Oliveira Escrivente Autorizada	FEADMP/MS 10% R\$ 2,90
	SELO DIGITAL R\$ 1,50
	TOTAL R\$ 40,65



CONTINUA NO VERSO

 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**
 JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
 Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
 Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
 cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: 138.276 FICHA: 01 Campo Grande (MS), 07.12.89

IMÓVEL: Lote de terreno determinado sob nº 21 (vinte e um) da quadra 12 (doze) do loteamento denominado VILA GLÓRIA, nesta cidade, medindo 13,50x40,50mts, com área total de 546,75m², limitando-se: - Frente para a Rua 13 de Maio; fundos, com o lote 24; de um lado com o lote 22 e de outro lado, com o lote 20.

PROPRIETÁRIO(S): - JOAQUIM QUARESMA FILHO, residente nesta cidade CIC 006.653.391/00.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição 93.130, Livro 3-BP, fls. 168, em 10.07.72, deste Registro de Imóveis.

O Oficial: - *Restorini*

R.01/138.276 em 07 de dezembro de 1.989
Título: - Formal de partilha
Transmitente(s): - ESPÓLIO DE EMA DAMICO QUARESMA, CIC 006.653.391/00.
Adquirente(s): - JOAQUIM QUARESMA FILHO, brasileiro, viúvo, comerciante, CIC 006.653.391/00, residente a Rua Liberdade, 327, nesta cidade. (50% do imóvel)
Forma do título: - Formal de partilha, extraído dos autos de Inventário nº 87.7042-4, expedido pelo Juiz de Direito da 7ª Vara Cível desta comarca em 12.04.89
Valor: - NCZ\$ 130,00
O Oficial: - *Restorini*

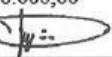
R.02/138.276 em 07 de dezembro de 1.989
Título: - Formal de partilha
Transmitente(s): - ESPÓLIO DE EMA DAMICO QUARESMA, CIC 006.653.391/00.
Adquirente(s): - RUTH QUARESMA, brasileira, separada judicialmente comerciante, CIC 271.918.931/68, residente a Rua Liberdade, 327, nesta cidade. (50% do imóvel)
Forma do título: - Formal de partilha, extraído dos autos de Inventário nº 87.70.42-4, pelo Juiz de Direito da 7ª Vara Cível desta comarca em 12.04.89.
Valor: - NCZ\$ 130,00
O Oficial: - *Restorini* rbs


R.03/138.276 EM 22 DE MAIO DE 2.002
TÍTULO: - CARTA DE ADJUDICAÇÃO
TRANSMITENTE(S): - ESPOLIO DE JOAQUIM QUARESMA FILHO, CIC. 006.653.391-00.

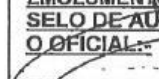
CONTINUA NO VERSO

RUA BRASÃO DO RIO BRANCO, 1073, CENTRO, CEP 72062-710, CAMPUS BRASÃO
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

matricula 138.276. ficha 01vs.

ADQUIRENTE(S): RUTH QUARESMA, brasileira, port. RG. 496839-MS, CIC. 271.918.931-68; separada judicialmente, comerciante, residente nesta cidade à Rua da Liberdade nº 327. (50% do imóvel).
FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação extraída dos autos nº 92.0004240-6, arrolamento; - expedido pelo Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões desta comarca em 15.02.2007.
VALOR: R\$ 250.000,00
O OFICIAL:  Ainv.

AV.04/138.276 EM 06 DE MARÇO DE 2007.
A requerimento de RUTH QUARESMA, datado de 05.03.2007, é feita a presente averbação para declarar que o imóvel a que se refere esta matrícula, foi construído um Salão Comercial em alvenaria com Mezanino e 04 banheiros, com dois pavimentos, formando a área total de 491,59m², situado nesta cidade à Rua 13 de Maio, nº 1.276. Para tanto, foi apresentada a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO "CND" expedida pelo INSS sob nº 008452007-06001040 de 05.03.2007, e a CARTA DE HABILITAÇÃO "HABITE-SE" expedida pela PMCG, sob nº 556/76, processo nº 08007/76 de 02.12.1976.
EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 30,00 Funjecc10%: R\$ 3,00 Funjecc3%: R\$ 0,90.
SELO DE AUTENTICIDADE: ACF 21001
O OFICIAL:  WA

R.05/138.276 EM 30 DE MARÇO DE 2007.
COMPRA E VENDA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, lavrada pelo 1º Tabelião desta comarca, em 30.03.2007, Livro 445, fis 093 a 095, RUTH QUARESMA, já qualificada, vendeu a HEBERT QUARESMA DE AZEVEDO, portador do RG nº 000.374.545 SSP/MS e inscrito no CPF nº 501.345.901-04, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua da Liberdade, nº 327, nesta cidade. O imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 280.353,06. O imposto de transmissão, no valor de R\$ 5.614,57, foi pago pela guia D.A.M. nº 549438/07-59.
EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 1.800,00 Funjecc10%: R\$ 180,00 Funjecc3%: R\$ 54,00
SELO DE AUTENTICIDADE: ACF 21928
O OFICIAL:  KTR

R.06/138.276 EM 30 DE MARÇO DE 2007.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária que deu origem ao R.05, acima, o adquirente, na qualidade de devedor-fiduciante HEBERT QUARESMA DE AZEVEDO, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 165.022,61 à

continua na ficha n.º

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
 Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
 Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
 cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO * 1ª VIA *

MATRÍCULA: **138.276** FICHA: **02** Campo Grande (MS). 30.03.2007

BANCORBRÁS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, sociedade civil por cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 02.010.478/0001-58, com sede no SCS quadra 04, bloco A, nº 230, Edifício Israel Pinheiro, 4º andar, em Brasília/DF, Capital, em garantia do empréstimo do mesmo valor, ficando constituída por este registro, a propriedade fiduciária em favor do BANCORBRÁS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA sobre o imóvel do R.05 devendo o empréstimo ser pago em 84 parcelas, todas vencíveis a partir de abril/2007, encerrando-se em março/2014, reajustável conforme sistema previsto no Contrato de Participação, pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), reajuste monetário e demais encargos constantes do contrato, tudo nos termos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$ 321.000,00, para os efeitos do art. 24, VI, da supra citada.

EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 1.400,00 Funjecc 10%: R\$ 140,00 Funjecc 3%: R\$ 42,00
SELO DE AUTENTICIDADE: - ACF 21929

O OFICIAL: *[Assinatura]* **KTR**

AV.07/138.276 EM 10 DE JANEIRO DE 2009. Prenotação nº 509.370 de 30.12.09.
 À vista do ofício BAC/OP/450/08, datado de 16.12.2008 em Brasília-DF, emitido pelo credor BANCORBRÁS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, é feita a presente averbação para consignar o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária a que se refere a R.06 desta matrícula.

EMOLUMENTOS: - Serventia: R\$ 30,00; Funjecc 10%: R\$ 3,00; Funjecc 3%: R\$ 0,90; ISS 5%: R\$ 1,50 - **SELO DE AUTENTICIDADE:** - ACY 87605

O OFICIAL: *[Assinatura]* **TGM**

R.08/138.276 EM 26 DE FEVEREIRO DE 2009. Prenotação nº 511.166 de 12.02.09.
TÍTULO: - COMPRA E VENDA
TRANSMITENTE: - HEBERT QUARESMA DE AZEVEDO, já qualificado.
ADQUIRENTE: - BIGOLIN - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua 13 de Maio, nº 1.240, inscrita sob nº 15.505.704/0001-93.
FORMA DO TÍTULO: - Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião desta Comarca em 11.12.2008 livro 284, folhas 242.
VALOR: - R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)
EMOLUMENTOS: - Serventia: R\$ 2.200,00; Funjecc 10%: R\$ 220,00; Funjecc 3%: R\$ 66,00; ISS 5%: R\$ 110,00.
SELO DE AUTENTICIDADE: - ACZ 82373

O OFICIAL: *[Assinatura]* **TGM**

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 321-1828 - Campo Grande

Rua Barão do Rio Branco, 1075, Centro, CEP 75002-173, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

MATRÍCULA
138.276

FICHA
02vs.

R.09/138.276, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2011. Prenotação nº 562.657, de 07.12.11.

TÍTULO:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CREidora FIDUCIÁRIA:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa público, criada nos termos do Decreto Lei 759, de 12.08.1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3-4, em Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.

DEVEDOR FIDUCIANTE:- BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 15.505.704/0001-93.

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 07.1108.606.0000104-21, emitida em Campo Grande, em 29.11.2011.

VALOR:- R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais).

TAXA DE JUROS:- Pós-fixados: TR + Taxa de Juros (efetiva) 1,55% ao mês 20,27% ao ano.

VENCIMENTO:- 24 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se em 29.11.2013.

EMOLUMENTOS:- Serventia R\$ 226,00 – Funjecc 10% R\$ 22,60 – Funjecc 3% R\$ 6,78 – ISS 5% R\$ 11,30 – Funadep R\$ 15,86 - Selo de Autenticidade ABW 80801-840

O OFICIAL:-

NMG

AV. 10/138.276 - EM 30 DE JULHO DE 2012. Prenotação nº 574.075 de 7.07.12.

A vista do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Alienação Fiduciária de Financiamento no Crédito Comercial, Firmando no âmbito do Crédito Comercial CCB, datado de 23.07.2012, emitida pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, é feita a presente averbação para consignar o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária que se refere o R.09, desta matrícula.

EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 34,00; Funjecc 10% R\$ 3,40; Funjecc: 3% R\$ 1,02; ISS 5% R\$ 1,70.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ADG 92400-785.

O OFICIAL:-

TGM

R. 11/138.276, EM 30 DE JULHO DE 2012. Prenotação nº 574.076 de 7.07.12.

TÍTULO:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CREidora FIDUCIANTE:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04.

CONTINUA NA FICHA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
 Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
 Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
 cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: **138.276** FICHA: **03** Campo Grande (MS). **30.07.2012.**

DEVEDOR FIDUCIANTE:- BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.
FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro, nº 07.1108.767.0001/06, emitida em Campo Grande-MS 25.07.2012.
VALOR:- R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais).
FORMA DE PAGAMENTO:- Em 42 meses, sendo 06 meses de carência com pagamento de juros mensais e 36 meses de amortização de principal mais juros, com vencimento em 06.01.2016.
TAXA DE JUROS:- 100% CDI CETIP + Taxa de juros de sobrepreço de 0,25% ao mês.
EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 2.256,00; Funjecc: 10%: R\$ 225,60; Funjecc 3%: R\$ 67,68; ISS 5%: R\$ 112,80; Funadep: 16,68.
SELO DE AUTENTICIDADE:- ADG 92402-494.
O OFICIAL: **TGM**

AV. 12/138.276 EM 22 DE MAIO DE 2015. Prenotação nº 627.217 de 21.05.15.
 A vista do Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e outras obrigações e Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nº 07.1108.690.0000059-63, datado de 19.05.2015, emitido pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, é feita a presente averbação para consignar o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária que se refere o R. 11, desta matrícula.
EMOLUMENTOS: R\$ 22,00; FUNJECC 10%: R\$ 2,20; FUNJECC 5%: R\$ 1,10; ISS 5%: R\$ 1,10; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 2,20; FEADMP/MS 10%: R\$ 2,20.
SELO DE AUTENTICIDADE: AJD 70377-160.
O OFICIAL: **AMV**

R. 12/138.276 EM 22 DE MAIO DE 2015. Prenotação nº 627.217 de 21.05.15.
TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
CRÉDORA FIDUCIANTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/A, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04.
DEVEDORA FIDUCIANTE: BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.
FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e outras obrigações e Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nº

CONTINHA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande

MATRÍCULA	FICHA
138.276.	03VS.
07.1108.690.0000059-63, datado de 19.05.2015. VALOR: R\$ 2.273.031,06 (dois milhões duzentos e setenta e três mil trinta e um real e seis centavos). FORMA DE PAGAMENTO: Em 60 prestações mensais e sucessivas. TAXA DE JUROS: Pós-fixados, representados pela composição da Taxa Referenciais TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida da taxa de rentabilidade de 1,50000% ao mês, obtendo-se a taxa final calculada capitalizadamente. Taxa final= $((1+TR/100) \times (1+T.Rentab/100)-1) \times 100$. EMOLUMENTOS: R\$ 2.892,00; FUNJECC 10%: R\$ 289,20; FUNJECC 5%: R\$ 144,60; ISS 5%: R\$ 144,60; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 289,20; FEADMP/MS 10%: R\$ 289,20. SELO DE AUTENTICIDADE: AJO 70378-514. O OFICIAL: <u>AMV</u>	
AV. 14, em 24 de outubro de 2018. Prenotação nº 687.032, de 23/10/2018. Procede-se a esta averbação, de ofício, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, para retificar a sequência do ato praticado em 22.05.2015, ficha 03, sendo: R.13/138.276 em 22 de maio de 2015. EMOLUMENTOS: - NIHIL. O OFICIAL: <u>AMV</u>	
AV. 15, em 26 de março de 2021. Prenotação nº 729.884, de 18/03/2021. Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 00244503120195240007, protocolo nº 202103.1517.01530885-IA-770, emitida em 15.03.2021, pela 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, para consignar a INDISPONIBILIDADE da posse direta do imóvel da presente matrícula, pertencente a BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA. EMOLUMENTOS: NIHIL. SELO DE AUTENTICIDADE: - AAA42990-824-IGB O OFICIAL: <u>DAMC</u>	
O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO	
CONTINUA NA FICHA Nº	



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO

Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

CERTIDAO DE MATRICULA

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 138276 e tem valor de certidão.

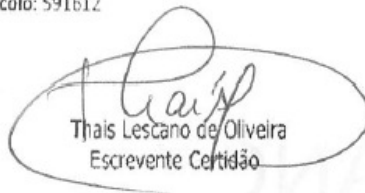
Obs.: Consta sob o imóvel desta matrícula um processo de intimação na forma da Lei nº. 9.514/97, datado em 29/01/2016.

Selo Digital nº AEU01654-087-NOR

Campo Grande - MS, 19/05/2021.

Consultas do selo em www.tjms.jus.br/selodigital

Protocolo: 591612


Thais Lescano de Oliveira
Escrevente Certidão

REGISTRO DE IMOVEIS
1º C. R. I. Campo Grande - MS
Thais Lescano de Oliveira
Escrevente Autorizada

VALORES COBRADOS PELA CERTIDAO

EMOLUMENTOS	R\$ 27,55
FUNJECC 10%	R\$ 2,90
FUNJECC 5%	R\$ 1,45
ISS 5%	R\$ 1,45
FUNADEP 6%	R\$ 1,74
FUNDE-PGE 4%	R\$ 1,16
FEADMP/MS 10%	R\$ 2,90
SELO DIGITAL	R\$ 1,50



TOTAL R\$ 40,65

EM BRANCO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª C. R. I. CCIM

Rua Barão do Rio Branco, 1075, Centro, CEP 75002-170, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

MATRÍCULA

199.463

FICHA

01v.

R.04/199.463 DE 09 DE JULHO DE 2012. Prenotação nº 572.408 de 28.06.12.
TÍTULO:- PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA
CREADOR:- BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, por sua agência Empresarial Mato Grosso do Sul - MS, prefixo 2609-3, localizada nesta Capital, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/4817-85.
DEVEDORA:- BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada.
FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecária e Fidejussória, lavrada pelo 7º Tabelião desta comarca, em 27.06.2012. Livro 375 - Fls. 176/185.
VALOR:- R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), serão pagos em 71 parcelas sendo da 1ª até a 70ª no valor de R\$ 267.605,63 e a parcela 71ª no valor de R\$ 267.605,90, vencendo a primeira em 15.07.2013 e a última em 15.05.2019. Incidirão encargos financeiros correspondentes a 128,5% da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).
EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 2.256,00; Funjecc 10%: R\$ 225,60; Funjecc 3%: R\$ 67,68; ISS 5%: R\$ 112,80.
SELO DE AUTENTICIDADE:- ADB 97716-458
O OFICIAL:- AKMS


AV.05/199.463, DE 20 DE ABRIL DE 2015. Prenotação nº 624.520, de 25.03.2015.
Conforme Certidão de Distribuição de ação, subscrita por Edvaldo de Lira Simões, do Cartório Distribuidor de Campo Grande-MS, em 23.03.2015, procede-se a esta averbação para constar a existência da ação de Executivo de Título Extrajudicial, registrada sob nº 0809926-37.2015.8.12.0001, distribuída para a 5ª Vara Cível em 19.03.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ 694.149,00 (seiscentos e noventa e quatro mil, cento e quarenta e nove reais).
EMOLUMENTO:- R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.
SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62120-639.
O OFICIAL:- NMG

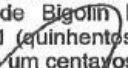
AV.06/199.463, DE 20 DE ABRIL DE 2015. Prenotação nº 624.521, de 25.03.2015.
Conforme Certidão de Distribuição de ação, subscrita por Edvaldo de Lira Simões, do Cartório Distribuidor de Campo Grande-MS, em 19.03.2015, procede-se a esta averbação para constar a existência da ação de Executivo de Título Extrajudicial, registrada sob nº 0804915.27.2015.8.12.0001,
CONTINUA NA FICHA Nº

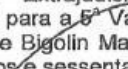
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL DO REGISTRO
Telefones: (67) 3321-1828 / 1896 • 3023-2627 • 3253-8457 / 8458 / 9105 / 9155
Rua Barão do Rio Branco, 1079, Centro, CEP 79002-175, Campo Grande - MS
cartorio1oficiocertidao@uol.com.br • cartorio1oficioregistro@uol.com.br

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA: **199.463** FICHA: **02.** Campo Grande (MS). 20.04.2015.

distribuída para a 5ª Vara Cível em 10.02.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ 1.237.134,36 (um milhão, duzentos e trinta e sete mil, cento e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos).
EMOLUMENTO:- R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.
SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62135-773.
O OFICIAL:  **NMG**

AV.07/199.463, DE 20 DE ABRIL DE 2015. Prenotação nº 624.522, de 25.03.2015.
Conforme Certidão de Distribuição de ação, subscrita por Edvaldo de Lira Simões, do Cartório Distribuidor de Campo Grande-MS, em 19.03.2015, procede-se a esta averbação para constar a existência da ação de Executivo de Título Extrajudicial, registrada sob nº 0804651.10.2015.8.12.0001, distribuída para a 5ª Vara Cível em 06.02.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ R\$ 531.893,41 (quinhentos e trinta e um mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos).
EMOLUMENTO:- R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.
SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62151-889.
O OFICIAL:  **NMG**

AV.08/199.463, DE 20 DE ABRIL DE 2015. Prenotação nº 624.523, de 25.03.2015.
Conforme Certidão de Distribuição de ação, subscrita por Edvaldo de Lira Simões, do Cartório Distribuidor de Campo Grande-MS, em 19.03.2015, procede-se a esta averbação para constar a existência da ação de Executivo de Título Extrajudicial, registrada sob nº 0804902.28.2015.8.12.0001, distribuída para a 5ª Vara Cível em 09.02.2015, movida pelo Banco Safra S/A, em face de Bigolin Materiais de Construção Ltda, no valor de R\$ 968.103,12 (novecentos e sessenta e oito mil, cento e três reais e doze centavos).
EMOLUMENTO:- R\$ 44,00 - FUNJECC 10% R\$ 4,40 - FUNJECC 5% R\$ 2,20 - ISS 5% R\$ 2,20 - FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40.
SELO DE AUTENTICIDADE: AJJ 62163-850.
O OFICIAL:  **NMG**

AV. 09, em 26 de março de 2021. Prenotação nº 729.884, de 18/03/2021.
Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande

MATRÍCULA	FICHA
199.463	02 v

00244503120195240007, protocolo nº 202103.1517.01530885-IA-770, emitida em 15.03.2021, pela 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **BIGOLIN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.**
EMOLUMENTOS: NIHIL.
SELO DE AUTENTICIDADE: - AAA42992-533-IGB
O OFICIAL:  **DAMC**

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

CERTIDÃO DE MATRICULA	VALORES COBRADOS PELA CERTIDÃO
Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 199463 e tem valor de certidão.	EMOLUMENTOS R\$ 27,55
Selo Digital nº AEU01658-410-NOR	FUNJECC 10% R\$ 2,90
Campo Grande - MS, 15/05/2021.	FUNJECC 5% R\$ 1,45
Consultas do selo em www.tjms.jus.br/selodigital	ISS 5% R\$ 1,45
Protocolo: 591612	FUNADEP 6% R\$ 1,74
	FUNDE-PGE 4% R\$ 1,16
	FEADMP/MS 10% R\$ 2,90
	SELO DIGITAL R\$ 1,50
	TOTAL R\$ 40,65



Thais Lescano de Oliveira
Escritorinha Cartório

REGISTRO DE IMOVEIS
P.C. R. L. Campo Grande - MS
Thais Lescano de Oliveira
Escritorinha Autorizada

CONTINUA NA FICHA Nº _____